

1. Übung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bitte bearbeiten Sie die Fälle zum Thema "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung".

Hilfsmittel: EStG

Nr.: 10-70-002

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Objekt: Kurt-C.-Hose Weg 13

Sachverhalt:

- Kauf eines Mehrfamilienhauses zur Vermietung
- Kaufpreis der Immobilie: 3.000.000 € (Bodenanteil 750.000 €)
- Erwerbsnebenkosten: 6% Grunderwerbssteuer, Notar-/Gerichtskosten 1,5%
- Beurkundung 15.Mai 2019; Nutzen-Lastenwechsel 01.07.2019; Eigentumsumschreibung 01.10.2019

Objektdaten:

- Baujahr des Bauwerks: 1975
- 10 Wohnungen, 750 m² Wohnfläche

Finanzierung:

- Darlehen über 2.500.000 € zu 1,3% Zinssatz; 1,5% Tilgung; Disagio 3%; Zinsbindung 10 Jahre

Zahlungen in 2019:

- Nettomieten 7.500 € Monat (Soll)
- Betriebskostenvorauszahlungen 1.800 €/Monat (Soll)
[Hinweis: keine Mietausfälle in 2019]
- Für die Hausverwaltung 30 €/WE/Monat zzgl. 19% USt.
- Kleinere Reparaturen (im November) 3.000 €
- Maklerprovision für einen Wohnungsvermittler (im Oktober) 1.500 € zzgl. 19% USt.
- Vom Vermieter gezahlte Betriebskosten 1.900 €/ Monat

Aufgabe: Ermitteln Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2019.

2. Aufgabe

Objekt: Kalamares Platz 1

Sachverhalt:

- Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung
- Kaufpreis der ETW: 450.000 € (Bodenanteil 80.000 €)
- Erwerbsnebenkosten: 6% Grunderwerbssteuer, Notar-/Gerichtskosten 1,5%; Maklerprovision 7,14 %
- Beurkundung 15. Februar 2019; Nutzen-Lastenwechsel 01.04.2019; Eigentumsumschreibung 01.08.2019

Objektdaten:

- Baujahr des Bauwerks: 1990
- 80 m² Wohnfläche

Finanzierung:

- Darlehen über 375.00.000 € zu 2,5% Zinssatz; 2% Tilgung; Disagio 1%; Zinsbindung 10 Jahre

Zahlungen in 2019:

- Nettomieten 640 € Monat (Soll)
- Betriebskostenvorauszahlungen 200 €/Monat (Soll)
[Hinweis: Mietausfall im September 2019 aufgrund von Leerstand]
- Der neue Mieter zahlte eine Kautions in Höhe von drei Nettokaltmieten
- Monatliches Hausgeld 256,- € (davon 25,- € Verwaltung; Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung 40,- €)
- Verwaltung des Sondereigentums 20,- € zzgl. USt. monatlich
- Im September wurden Reparaturen in der Wohnung (SE) durchgeführt. Hierfür wurden 800 € vom Eigentümer bezahlt.
- Maklerprovision für einen Wohnungsvermittler (im Oktober) 1.600 € zzgl. 19% USt.
- Grundsteuer 400,- €/Jahr

Aufgabe: Ermitteln Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2019.

3. Aufgabe

Objekt: Perikles Platz 1a

- Kauf eines Grundstücks und Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zur Vermietung
- Kaufpreis des Grundstücks: 700.000 €
- Herstellungskosten des Bauwerks: 2.000.000 €
- Erwerbsnebenkosten: 6% Grunderwerbssteuer; Notar-/Gerichtskosten 1,5%; Maklerprovision 7,14 %
- Nutzen-Lastenwechsel: März 2016 (!)
- Bezugsfertigkeit: Oktober 2018 (!)

Objektdaten:

- 13 Wohnungen, 850 m² Wohnfläche

Finanzierung:

- Annuitätendarlehen über 2.500.000 € zu 2,5% Zinssatz; 1,5% Tilgung; Zinsbindung 10 Jahre, Auszahlung im Jahr 2018

Zahlungen in 2019:

- Nettomieten 11.050 € Monat (Soll)
- Betriebskostenvorauszahlungen 2.100 €/Monat (Soll)
[Hinweis: Mietausfälle in 2019 in Höhe von 6.500 € (inkl. BeKo-Vorauszahlung)]
- Zinszahlungen 61.562,50 €
- Für die Hausverwaltung 30 €/WE/Monat zzgl. 19% USt.
- Vom Vermieter gezahlte Betriebskosten 28.000,- €
- Eingenommene BeKo-Nachzahlungen 3.000,- €
- Ausgezahlte BeKo-Guthaben 1.700,- €

Weitere Kalkulationsvorgaben:

- Nutzungsdauer 80 Jahre
- Mietausfallwagnis 3%
- Instandhaltungskosten 11,- pro m²/Jahr

Aufgaben:

- a) Kann bei diesem Bauvorhaben die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch genommen werden.
- b) Ermitteln Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2019.
- c) Erstellen Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der o.g. Angaben und ermitteln Sie die Eigenkapitalrentabilität.
- d) Prüfen Sie, ob die Liquidität gesichert ist.